

tampone. La pittura acrilica a velatura è altresì consentita sugli edifici di minor interesse ambientale e a costruzioni di nuovo impianto.

Intonaci colorati in massa.

Questi intonaci in grado di sostituire le normali stabiliture, risultano colorati in profondità rendendo la tinta una parte indissolubile del supporto.

Sono ammessi intonaci a base di calce, o di puri silicati, tinti con terre naturali e coloranti in massa purché presentino elevata traspirabilità ed una finitura superficiale fine e regolare ed aspetto morbido e patinato, lavorato a frattazzo e spugna.

Alla luce di tutte le considerazioni emerse sin qui, sono da escludere gli impieghi di tinte sintetiche che impediscono la traspirazione delle murature, con conseguente effetto di asfissia, e deterioramento di tinteggio e intonaco. Sono inoltre inadatte le pitture sintetiche (plastiche, acriliche, viniliche) che realizzano un effetto piatto e non consentono lavorazioni a velatura e a patina morbida.

Ugualmente inadatti sono gli intonaci plastici, in quanto modificano pesantemente, con il loro rilievo, l'aspetto originario delle superfici.

Solo per gli edifici moderni, compresi nel perimetro del Piano, sono consentite tinte ad effetto piatto, purché opache ed aderenti alla Cartella Colori del Piano di Baveno.

c) I SERRAMENTI

Come abbiamo visto nei capitoli iniziali i serramenti, come componenti edilizi, hanno subito molte trasformazioni.

Gli infissi, per il loro impiego tecnico e dinamico, non seguirono trasformazioni solo in corrispondenza dell'evolversi dell'intero edificio, ma bensì su di essi intervennero periodiche manutenzioni che progressivamente ne modificarono e ne aggiornarono prestazioni e forme.

Pertanto la storia dell'infisso è in continuo divenire, in trasformazione per rispondere alle esigenze abitative dei proprietari di casa. In gran parte degli edifici storici delle nostre città, quindi, l'infisso non

appartiene alla "facies" originaria, in quanto rispetto alla facciata che si è conservata come appartenente ad un'epoca, il serramento si è aggiornato, a seguito delle manutenzioni con una frequenza temporale diversa.

Non è l'infisso in sé che va salvaguardato ma le relazioni che esso stabilisce con il complesso della finestra con l'edificio, con l'ambiente o il "luogo".

A questo punto quali sono i principali aspetti da ricordare per valutare l'inserimento di un nuovo infisso in un contesto preesistente.

Anzitutto l'attenzione andrà posta alla sagoma complessiva della finestra e alla costruzione della facciata, al rapporto tra i vuoti e i pieni, all'allineamento e alle dimensioni dei vani finestra, al rispetto dei contorni e dei rilievi ecc.

Per quanto concerne l'infisso vero e proprio va ricordata la costruzione del serramento; le relazioni dimensionali dell'anta, l'eventuale sagomatura dei profili e la colorazione.

Pertanto le cautele da adottare nell'introdurre nuovi infissi saranno quelle dell' "equivalenza formale e cromatica" e cioè si intende il rispetto del senso delle proporzioni scaturito dalla ripartizione degli spazi e la coerenza dei colori rispetto al componente sostituito e all'ambiente circostante.

Per i serramenti si rileva che nei modelli tradizionali in genere solo i portoni al piano terra erano in legno naturale (impiegando essenze di pregio: castagno, quercia, larice, noce) lucidato a cera e a olio mentre per le finestre di norma si utilizzavano legni, anche non nobili, protetti da una verniciatura a base di olio e biacca. Pertanto si consiglia l'uso di smalti per la verniciatura degli infissi sconsigliando l'uso di legni naturali chiari, e tollerando l'uso di legni naturali tinti scuri.

Si consiglia l'uso di portoni d'ingresso in legno naturale purché con l'impiego delle essenze tradizionali; non sono ammessi legni chiari (abeti, pitch-pine).

Per le vernici si ammettono i correnti smalti sintetici o alchidici mentre si consiglia l'impiego di effetti più simili ai modelli tradizionali (di effetto semi-opaco) ottenibili con smalti tipo ferro micaceo (per i

ferri) e smalti all'acqua su base acrilica-termoplastica (per gli infissi) ad effetto opaco simile alle antiche biacche.

Per quanto riguarda l'introduzione di nuovi serramenti sia per i nuovi telai in legno che per i materiali moderni (ferro, alluminio, p.v.c.), non utilizzabili comunque su edifici soggetti a restauro rigoroso, sono ammessi purché nel disegno complessivo del serramento venga rispettato il modello tradizionale e le sezioni dei montanti corrispondano all'impatto visivo proposto dalla sagoma tradizionale e la loro colorazione sia simile alle tonalità selezionate per la tavolozza di Baveno (si escludono pertanto i colori: acciaio, oro, bianco, ghiaccio e simili).

Per i fondi, le cornici, gli zoccoli del Comune di Baveno

È seguito si trova un abaco riassuntivo delle tinte rilevate e il loro raggruppamento nei 40 colori selezionati.

(Per facilitare l'approvvigionamento dei colori combinate necessari alla decorazione, le tinte rilevate sono state anche tradotte nei codici dei principali sistemi cromatici).

Pertanto la tavolozza dei colori di Baveno è forse l'elemento più importante del progetto. Infatti raccoglie su di essa la storia di tutto il lavoro di rilievo e ricerca svolto per proporre una serie di colori da impiegarsi per le facciate e per i serramenti e la infornata.

Questi colori sono ricavati dal rilievo diretto degli intonaci e dalle analisi dell'ambiente cromatico allo scopo di creare una campionatura di utilizzo di toni cromatici tra loro combinabili.

La cartella dei colori in sostanza propone un sistema coordinato dove i colori si integrano all'ambiente ed è ordinato, proporzionato, orizzontalmente, nelle famiglie cromatiche omogenee:

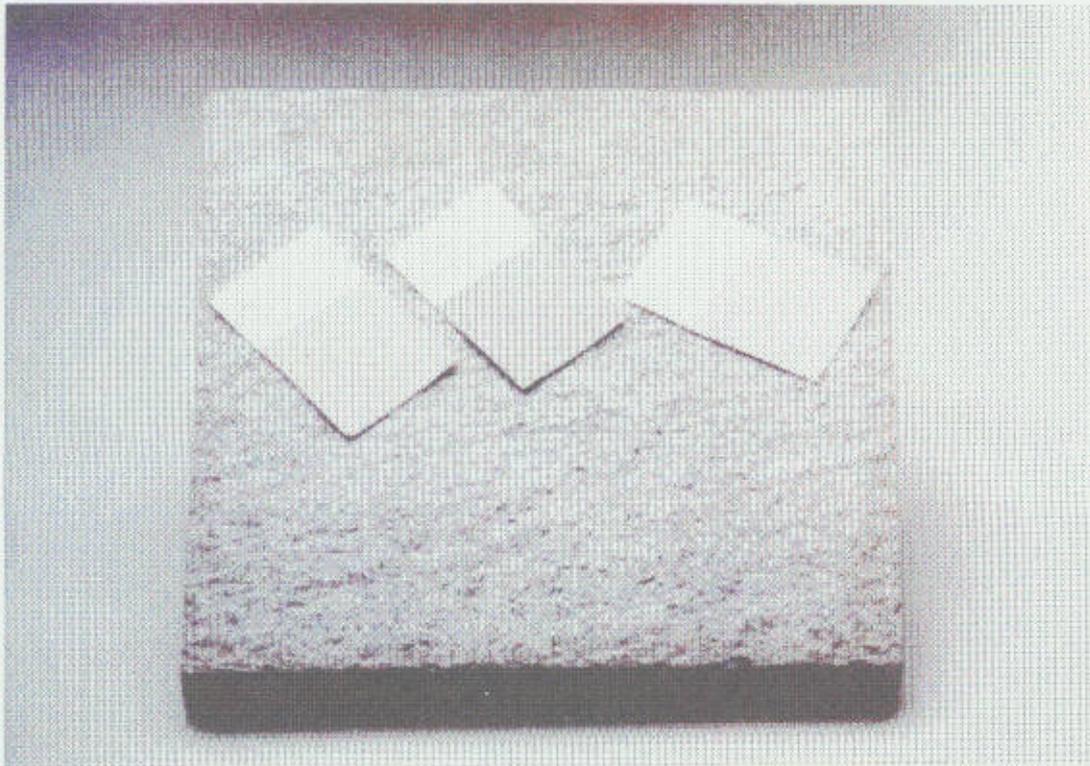
COL. 1-5 toni freddi (riferiti a pigmenti minerali nerastralizzati e emulsivo)

COL. 6-10 toni gialli (riferiti alle terre gialle e ocra)

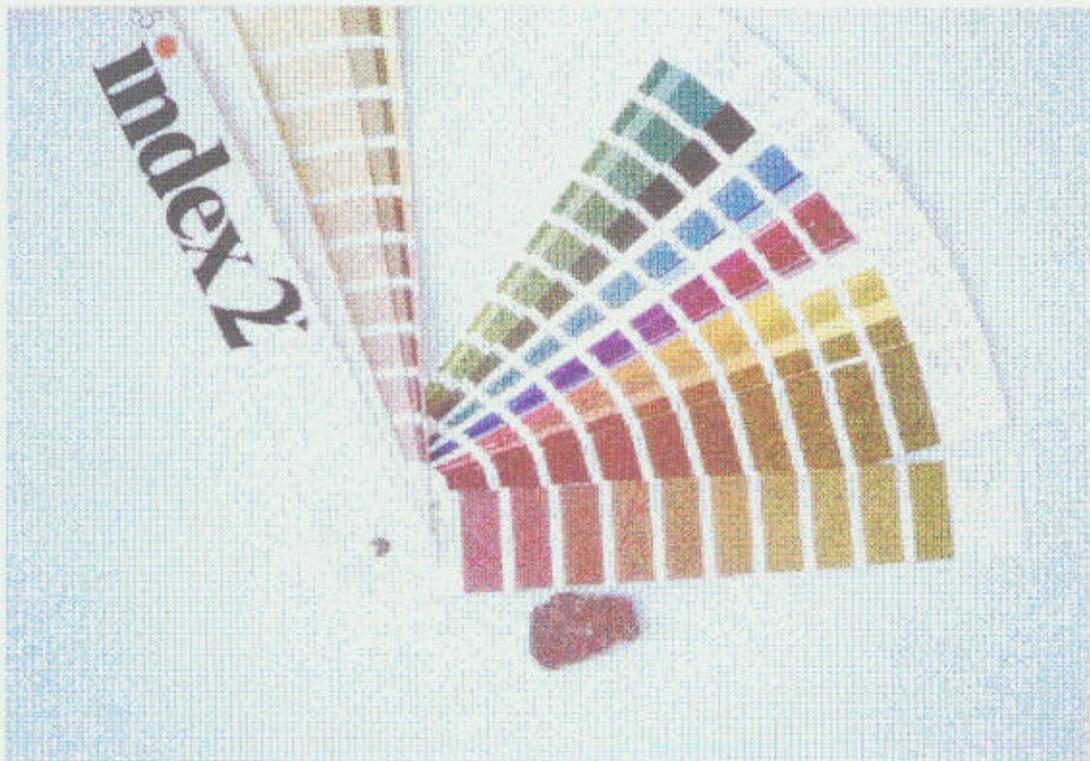
COL. 11-15 toni gialli (riferiti alle terre gialle e ocra)

COL. 16-20 toni rosa (riferiti alle terre rosse)

COL. 21-25 toni rossi (riferiti alle terre rosse e bruci)



COLORI DELLE PIETRE



METODO PER IL RILIEVO DIRETTO
DELLE PREESISTENZE CROMATICHE

COLORI RILEVATI

COLORI SELEZIONATI

numero di
rilevazioni
rilevate

ESONCE
COLORI

RIFERIMENTO

numero
selezionati

ESONCE
COLORI

1

1010-y30r

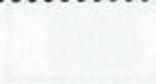


1

1010-y30r

1

0020-y30r



2

0020-y30r

0

1010-g50y

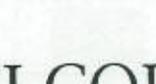
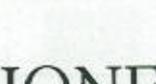


1

1010-g50y

0

2010-y10r



4

2010-y10r

0

2010-b

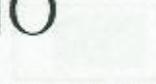
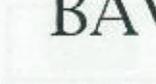


1

2010-b

10

2020-y20r



6

2020-y20r

2

1040-y20r



7

1040-y20r

2

0040-y20r



8

0040-y20r

1

3030-y10r



9

3030-y10r

1

2040-y20r



10

2040-y20r

2

1020-y30r



11

1020-y30r

3

2020-y40r



12

2020-y40r

1

1040-y30r



13

1040-y30r

0

2040-y30r



14

2040-y30r

ELENCO DELLE REFERENZE
CROMATICHE RILEVATE
E
SELEZIONE DEI COLORI
DELLA TAVOLOZZA PER
BAVENO

COLORI RILEVATI

COLORI SELEZIONATI

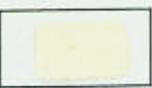
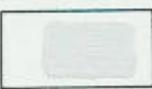
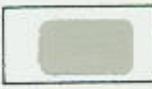
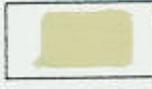
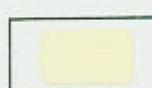
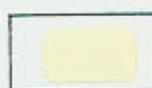
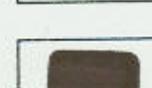
numero di volte in cui è stato rilevato	CODICE COLORE	RIFERIMENTO		numero tavolozze colori	CODICE COLORE
1	0010-y20r			27	0010-y20r
1	1000			28	1000
2	2005-y50r			29	2005-y50r
2	2502-y				
0	2010-y			30	2010-y
10	3040-y20r			31	3040-y20r
0	3060-y20r			32	3060-y20r
2	1010-y10r			33	1010-y10r
1	4020-y50r			34	4020-y50r
1	2030-y70r			35	2030-y70r
2	4010-g90y			36	4010-g90y
3	7502-r			37	7502-r
1	4050-y90r			38	4050-y90r
0	7020-y90r			39	7020-y90r
2	3030-y50r			40	3030-y60r

TABELLA COMPARATIVA DI RIFERIMENTO DEI COLORI UTILIZZATI

NUMERO	NATURAL COLOR SYSTEM
1	1010-Y30R
2	0020-Y30R
3	1010-G50Y
4	2010-Y10R
5	2010-B
6	2020-Y20R
7	1040-Y20R
8	0040-Y20R
9	3030-Y10R
10	2040-Y20R
11	1020-Y30R
12	2020-Y40R
13	1040-Y30R
14	2040-Y30R
15	3050-Y30R
16	0010-Y60R
17	1020-Y60R
18	2030-Y60R
19	2030-Y30R
20	3040-Y40R
21	2040-Y60R
22	3050-Y60R
23	4040-Y60R
24	4030-Y70R
25	3050-Y80R
26	0005-Y20R
27	0010-Y20R
28	1000
29	2005-Y50R
30	2010-Y
31	3040-Y20R
32	3060-Y20R
33	1010-Y10R
34	4020-Y50R
35	2030-Y70R
36	4010-G90Y
37	7502-R
38	4050-Y90R
39	7020-Y90R
40	3030-Y60R

L' USO DELLA TAVOLOZZA COLORI

Nell'eseguire il rilievo dei modelli storici di colorazione si é notato sia una grande varietà dei trattamenti negli stili e nelle superfici delle facciate, che l'effetto policromatico delle vie.

Il colore varia sulla facciata secondo le diverse parti architettoniche, e ne mette in risalto le sagome o i materiali, inoltre ogni edificio si distingue da quello contiguo, oltre che per lo stile architettonico, per il colore e il trattamento della superficie. Quindi l'obiettivo di questo progetto é la ricostruzione storica dell'aspetto originario e il coordinamento tra quanto storicamente rilevato e gli altri edifici, nonché la conservazione del "colorito" urbano e cioè dell'impressione cromatica storicamente consolidata.

In altre parole sarà necessario determinare i colori corrispondenti a fonti documentarie per tutti gli edifici possibili e coordinare il colore del restante patrimonio edilizio, sia sulla scorta di abbinamenti e distribuzione dei colori riferibili a modelli probanti, sino a creare un gradevole effetto cromatico urbano.

Infatti a ciascun edificio ne segue un altro pertanto il progetto tende a fornire indicazioni per il recupero degli elementi caratteristici della facciata per giungere alla conservazione e alla valorizzazione di un ambiente e dell'immagine del "luogo".

Per facilitare il coordinamento delle varie operazioni di tinteggiatura del patrimonio edilizio esistente, la cartella colori propone i colori per i fondi, le parti a rilievo, gli zoccoli e i basamenti.

I colori della tavolozza, relativamente alla parte dedicata ai fondi facciata, sono stati disposti in modo da determinare delle famiglie cromatiche e delle possibili scale cromatiche sia in caso di una loro "lettura" orizzontale che verticale o trasversale.

Questa operazione definibile di "continuum cromatico" é in grado di assicurare un migliore controllo e coordinamento dei singoli interventi di ritinteggiatura.

Questa possibilità consente di conseguire un più agevole indirizzo di tutte le domande di tinteggiatura.

Per gli edifici in cui si é rilevata una preesistenza cromatica certa, e riportati sulla planimetria, si prescrive la tinteggiatura nel colore rilevato e si prescrive di seguire le eventuali note riportate nelle schede di rilievo. Negli altri casi per la tinteggiatura dei fondi oltre a seguire le eventuali note indicate nelle schede di rilievo, si dovrà scegliere la tinta riferendosi alle case vicine scegliendo un colore nelle famiglie cromatiche adiacenti o utilizzando la possibilità di "lettura" orizzontale, verticale, diagonale alla tavolozza. Sarà inoltre opportuno, per la distribuzione del colore, operare in analogia con gli edifici della stessa tipologia e riferirsi anche alla tavola degli accostamenti cromatici accertati. La determinazione di queste combinazioni é senza dubbio importante poiché definito il colore dei fondi, si potrà ricomporre, riducendo lo spazio dell'arbitrarietà dell'intervento, un aspetto cromatico dell'edificio.

Nelle pagine seguenti si mostrano in progetto questi concetti espressi su alcuni edifici di Baveno e dei suoi centri. L'obiettivo del "continuum cromatico" può essere perseguito con la scelta delle tinte dei ferri e dei legni. I colori delle finestre, dei ferri e di altre parti si possono scambiare tra gli edifici vicini o di fronte ottenendo che questi elementi vengano "letti" come riflessi.

In merito all'uso dei colori si prescrive il trattamento monocromatico per edifici con fronti privi di ogni risalto o lesene; occorre prestare attenzione al fine di rilevare l'esistenza di cornici dipinte o contorni dipinti che andranno ripristinati e andrà assecondata la vocazione policroma di ogni edificio (ripetizione di decori, cornici, basamenti o altro).

Il trattamento monocromatico é d'obbligo per gli edifici anomali, per cui tale colorazione può attenuarne l'irregolarità. Sarà da realizzare una variabilità di trattamenti monocromi al fine di evitare cortine edilizie continue.

Andranno differenziate le coloriture tra edifici limitrofi aventi fronti e caratteri architettonici diversi anche se appartenente alla stessa proprietà, mentre verrà unicamente colorato un edificio anche se

appartenente a più proprietari ma che presenti un unico stile architettonico.

Per la tinteggiatura degli edifici bisognerà fare riferimento alle tecniche e ai materiali previsti nel capitolo "MATERIALI DA IMPIEGARE".

Riferendosi alla cartografia R4 bisognerà segnalare: per gli edifici classificati con "A" e per tutti gli altri edifici del fronte lungolago a Baveno e Feriolo e per corso Garibaldi, viale della Vittoria, piazza IV Novembre, piazza Dante a Baveno si richiede particolare attenzione all'esecuzione delle tinteggiature, il rispetto rigoroso delle decorazioni esistenti e l'impiego di tinte a base di calce. Anche qualora non compaiono in cartografia, le chiese, le cappelle votive e le cappelle cimiteriali e tutti gli affreschi e i trompe-l'oeil devono essere oggetto di rigoroso restauro cromatico.

Per quanto riguarda le ville storiche edificate prima del 1940 esterne alle perimetrazioni del piano, si dovrà presentare per la tinteggiatura domanda conforme alle prescrizioni del piano colore allegando chiara ed esauriente documentazione fotografica a colori che consenta il rilievo di eventuali preesistenze.

Per gli edifici con zoccolatura estranea ai modelli tradizionali si chiede, la sostituzione della zoccolatura con modelli riferiti alla tradizione o in alternativa un trattamento cromatico a intonaco liscio con zoccolo dipinto.

Per le costruzioni recenti, interne al centro storico o edifici che hanno subito consistenti modifiche alla sagoma originaria si procederà come segue.

Le parti con materiali lapidei, cornici in cotto o cemento a vista, andranno conservate prevedendo per essi solo opere di manutenzione. Il tipo di intonaco dovrà essere liscio e la colorazione delle facciate dovrà essere compatibile con il nuovo carattere del prospetto e le tinte selezionate tra quelle della tavolozza in modo coordinato con gli edifici circostanti.

Per gli edifici con intonaci plastici, interni al centro storico si consiglierà, quando possibile, di rimuovere il rivestimento plastico o di

ridefinire le superfici mediante rasatura e quindi di procedere al tinteggio con i colori della cartella. Qualora, per motivi tecnici e/o economici non sia possibile procedere alla rimozione dei rivestimenti in contrasto, si dovrà prevedere almeno la tinteggiatura con toni opachi e "velati" secondo la cartella colori.

E' comunque ammesso un trattamento diverso e un colore esterno alla tavolozza quando i caratteri architettonici della costruzione o la necessità di inserimento ambientale lo richiedono. In questo caso è obbligatorio presentare alla commissione edilizia comunale delle fotografie del luogo e dell'intorno, e un progetto di colorazione dell'edificio e delle costruzioni limitrofe. In questa situazione il parere sarà espresso dalla commissione edilizia ferme restando le esigenze di accordo cromatico con l'interno.

Per gli edifici in pietra o in intonaco naturale, individuati nella cartografia R4, è previsto il mantenimento delle superfici e dei toni cromatici originari. Nella cartella colori di Baveno il colore n. 4 è stato realizzato ad imitazione del tono cromatico dell'intonaco a vista tradizionale (rilevando l'impasto di calce con inerte locale).

Nel caso in cui gli edifici con intonaco tradizionale a vista venissero restaurati con malte (cementizie) di diversa colorazione si prescrive una tinteggiatura con il colore 4 per ripristinarne il tono cromatico originario.

Per quanto riguarda le vernici per legni e ferri, i cui colori sono selezionati in una apposita tavolozza, andranno utilizzate in accordo con le tonalità dei fondi facciata. I colori dei serramenti dovranno essere distinti da quelli oscuranti presenti in facciata.

Per i ferri sono previsti colori scuri; per i serramenti e i sistemi oscuranti si prevede di utilizzare infissi trattati a smalto (più simili ai modelli tradizionali che erano tinti ad olio e biacca), di norma sono da escludere serramenti in legno naturale chiaro e sono tollerati, se impregnati con tinte scure. Gli infissi in legno naturale (di essenze tradizionali) sono consigliati per portoni di accesso al piano terra. Per la colorazione dei serramenti seguirà in genere questo comportamento e si cercherà, tra edifici vicini o di fronte, di realizzare soluzioni di

continuità cromatica (ad esempio ripetendo uno dei colori del primo edificio su un elemento della costruzione vicina). Persiana verde e finestra grigia sul primo edificio, riprende il verde sulla finestra della costruzione vicina.

Nel formulare l'autorizzazione alla tinteggiatura si raccomanda inoltre di consultare le schede di rilievo, i documenti d'archivio e le varie cartografie predisposte al fine di individuare tutti gli elementi da sottoporre a conservazione e le prescrizioni da adottare. Infine oltre al colore delle facciate e dei serramenti si raccomanda di prestare particolare attenzione ai materiali ed ai modi di intervento già descritti nel capitolo dedicato ai materiali.

P3 CARTELLA COLORI PER LEGNI E FERRI

Come abbiamo osservato sotto la voce legni comprendiamo tutti quegli elementi accessori della facciata che tradizionalmente erano in tale materiale e in particolare sono i serramenti e i sistemi oscuranti. Con il termine ferri le ringhiere, le pensiline, le serrande ecc.

La cartella colori raggruppa i toni rilevati per gli infissi e, separa i toni per gli elementi in ferro.

I colori dei vari elementi in facciata sono distinti tra loro, per cui l'infisso sarà di tono diverso dall'oscurante e ugualmente dalle ringhiere.

I colori andranno accordati in facciata come già descritto nel precedente capitolo "uso della cartella colori".

I materiali da impiegarsi dovranno avere tono opaco o satinato.

Nella cartella colori essi sono tradotti anche in alcuni codici commerciali per un più facile reperimento sul mercato.

P4 RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DEI COLORI PER LE LE FACCIATE LUNGO LAGO

Le aree lungo lago sono certamente le più importanti tra quelle esaminate nei centri storici di Baveno e Feriolo; poiché esse sono percorse giornalmente da migliaia di persone e, nel periodo turistico, abbondantemente frequentate dai visitatori nazionali ed esteri. Certamente tali aree sono importanti per la qualificazione e l'immagine dei luoghi.

Pertanto il presente progetto ha voluto, sulla scorta delle analisi già descritte, fornire un'indicazione guida per la tinteggiatura dei fronti edilizi prospettanti le aeree lungo lago.

La tavola P4 rappresenta in maniera schematica i colori dei piani di fondo di tutti gli edifici del lungo lago (alcuni di questi saranno analizzati dettagliatamente nelle tavole P5).

I colori sono indicati sia in planimetria che in una ricostruzione simbolica, in scala 1:500, degli alzati, per comprendere sia le dimensioni e il "peso" dei toni selezionati che il coordinamento cromatico degli edifici tra loro. Alcuni colori sono ricavati dallo studio delle preesistenze rilevate (per i quali sono annotati sia fondi che zoccoli e cornici nonché tutti gli elementi presenti) e per gli altri casi si è operato tra i colori della cartella secondo gli obiettivi del "continuum cromatico".

Le indicazioni forniscono una guida sulla scelta dei colori di fondo, a cui attenersi per il rilascio delle autorizzazioni, chiedendo un progetto specifico, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione per il complesso delle facciate e del suo apparato decorativo. Il progetto delle singole facciate, partendo dalla determinazione del piano di fondo, valuterà, rilevando direttamente in sito, tutti gli elementi, e con il contributo delle analisi contenute nel piano e dagli accostamenti cromatici rilevati, definirà l'intera composizione cromatica.

P5 APPLICAZIONE DEL PROGETTO: i bozzetti a colori dei prospetti

Per mostrare come applicare le indicazioni del piano colore di Baveno sono stati scelti alcuni edifici dei centri e del lungo lago di Baveno, Feriolo e Romanico.

I bozzetti seguenti intendono mostrare uno studio esecutivo sulle facciate e il possibile volto cittadino dopo l'applicazione delle norme del presente progetto. Per definire le colorazioni si è ricorso al rilievo diretto ed alle norme del "continuum cromatico".

Dall'osservazione dei disegni sarà consentito notare le possibilità della progettazione cromatica. Vedremo il colore impiegato per correggere edifici irregolari e per neutralizzare interventi dissonanti o al contrario utilizzato per consentire una "lettura" dei risalti.

BAVENO PIAZZA DANTE

Il progetto prevede di rivedere la tinteggiatura degli edifici prospettanti su Piazza Dante. Osservando sia le foto storiche che le descrizioni archivistiche, si può notare che gli edifici hanno subito consistenti e continue modifiche ed anche lo strato superficiale delle facciate ha perduto i caratteri dei materiali originari. Pertanto il bozzetto per la colorazione dei fronti edilizi di piazza Dante cerca, da un lato, di valorizzare i caratteri esistenti e, dall'altro, di esaminare mediante il colore un nuovo ordine compositivo.

Per le costruzioni ai lati della piazza si sono rispettati i materiali a vista esistenti e valorizzati i rilievi e le corniciature, come anche evidenziato dalle foto d'epoca. I piani di fondo sono stati eseguiti con differenti toni di terre gialle che progressivamente "spingono" lo sguardo al centro della piazza, ove potrà emergere il palazzo municipale dipinto con un tono rosato.

Questa "costruzione cromatica" permette di risaltare il ruolo centrale dello spazio pubblico che è assegnato al municipio. Questo impianto

simmetrico é accentuato dalle colorazioni simili assegnate ai due palazzi, uno a destra e l'altro a sinistra, sulle teste della piazza.

BAVENO SCUOLE COMUNALI

La ricostruzione del modello cromatico del palazzo scolastico é avvenuto attraverso le indicazioni emerse dal rilievo diretto degli elementi di facciata. La presenza di cornici in vero granito rosa di Baveno ha permesso la ricostruzione della tinta da assegnare anche a quelle in malta eseguite a somiglianza delle precedenti.

Tracce di colorazione negli strati profondi del piano di fondo hanno poi consentito la determinazione della colorazione complessiva. Infine le diverse composizioni degli elementi di facciata hanno guidato la corretta distribuzione delle colorazioni di ogni parte del fabbricato.

ROMANICO

Con questo bozzetto si é voluto mostrare l'applicazione delle norme del piano nel contesto di un'edilizia semplice, di impianto rurale. In questo spazio, a differenza del centro di Baveno dove gli edifici presentano cornici, bugnati, ecc., gli elementi compositivi della facciata sono ridotti al semplice rapporto tra vuoti e pieni. In questa situazione il colore può rappresentare un efficace mezzo per evidenziare le varie costruzioni opponendosi, quindi, alla costituzione di una monotona cortina edilizia.

Partendo da alcune preesistenze cromatiche rilevate sugli edifici al centro dell'edificazione si é organizzato la colorazione anche dei restanti fabbricati operando in accordo al "continuum cromatico" suggerito dalle norme di attuazione del piano.

FERIOLO LUNGO LAGO

Feriolò rappresenta certamente un suggestivo scorcio paesistico e, per la propria posizione, un importante elemento per i valori ambientali della zona. Se però dalle valutazioni generali, proviamo ad esaminare nel dettaglio ogni singolo edificio, possiamo notare che molti elementi introdotti in tempi relativamente recenti, nella manutenzione delle facciate contrastano con i materiali dell'edilizia tradizionale.

Pertanto il progetto considera un tratto degli edifici frontelago in cui suggestivi sono i segni del contrasto edilizio proprio con l'intento di correggere i caratteri dissonanti.

Si prescrive anzitutto la rimozione degli intonaci plastici a rilievo esistenti e le zoccolature in lastre di pietra.

Il progetto cromatico tende ad evidenziare i vari organismi edilizi cercando di far emergere i corpi originari e di attenuare, con trattamenti monocromi, alcune parti aggiunte.

Partendo da alcuni colori preesistenti nelle immediate adiacenze il bozzetto propone una soluzione di varietà di toni basata sull'interpretazione del "continuum cromatico".

IL COLORE E LA LEGISLAZIONE

Le facciate dipinte, nell'analisi del giurista assumono connotazioni di volta in volta diverse con il variare della prospettiva nella quale sono considerate. Esse sono infatti memoria storica e quindi bene di interesse storico; espressione pittorica e quindi bene artistico; oggetto di creazione artistica e pertanto bene culturale; oggetto di disciplina legislativa specifica e ancora oggetto della disciplina generale della proprietà privata, ed infine oggetto del recupero urbanistico. Ciascuna di queste connotazioni, che individuano uno o più dei caratteri dell'oggetto, fa riferimento ad un corpus di norme e direttive legislative. tra le legislazioni che considerano il problema del colore non é fuori luogo citare la legge n. 392 del 1978, più nota come legge per equo canone, che rivaluta di alcune frazioni di punto il coefficiente moltiplicatore per la determinazione del fitto in ragione della conservazione e aspetto delle facciate. Inoltre la legge n. 512 del 1982 indica come oneri deducibili dal reddito le spese sostenute per la manutenzione delle case vincolate ai sensi della legge n. 1089 del 1938 e successive integrazioni.

La legge n. 10 del 1977 attraverso i piani pluriennali di attuazione richiede ai comuni di programmare tra l'altro il risanamento del patrimonio edilizio esistente; la legge n. 457 del 1978 al titolo IV contiene specifiche indicazioni per il recupero del patrimonio edilizio, nonché la predisposizione e l'utilizzo di finanziamenti pubblici destinati al recupero, dalla combinazione delle due leggi derivano alle Amministrazioni Pubbliche ed ai privati possibilità del tutto nuove riguardo al recupero urbano. In applicazione della legge 457 sono ammessi a finanziamenti gli interventi definiti all'articolo 31 della stessa quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia. Inoltre, a mio parere i piani di colorazione potrebbero essere assimilati ai piani di recupero (previsti dalla L.R. 56/77 e dalla L. 457/78), almeno per gli interventi di facciata, aumentando le possibili agevolazioni per gli interventi di recupero cromatico.

Anche nella normativa della Regione Piemonte con la legge 56 del 1977 e la successiva circolare interpretativa (riportata in allegato) si trovano indicazioni applicabili ai piani di colorazione "art. 1 finalità della legge... valorizzazione del patrimonio naturale e dei beni ambientali e culturali... controllo qualitativo degli insediamenti.

art. 24... gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifiche norme per l'eliminazione degli elementi deturpanti ed atte a migliorare la qualità del prodotto edilizio...il rigoroso restauro artistico e architettonico degli antichi edifici da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne od esterne.

Art. 32... ai sensi del DPR 384/78 i comuni promuovono l'introduzione di idonei elementi progettuali in particolare per quanto attiene l'arredo urbano.

Art. 87... nei regolamenti edilizi si definiscono le provvidenze progettuali ed esecutive da assumere per il raggiungimento di più elevati requisiti di qualità dell'ambiente edificato...

Infine l'ultimo comma dell'art. 24 recita: il sindaco con propria ordinanza può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o incauti interventi". Consente alle pubbliche amministrazioni un importante mezzo per organizzare una perfetta attuazione dei progetti di intervento per la valorizzazione dell'ambiente costruito.

La circolare interpretativa della L.R. 56/77 indica la possibilità di stabilire opportune procedure per l'esecuzione di opere di tinteggiatura; di tali indicazioni ho tenuto conto nel predisporre le norme di attuazione del presente piano che, per comodità di consultazione, ho concentrato nella parte finale del volume.

Infine la recente L.R. Piemonte n. 20 del 03/04/1989 "Norme in materia di tutela dei beni culturali, ambientali e paesistici" delega ai Comuni la necessità di regolare l'aspetto cromatico dei propri edifici.

L'art. 13 della citata legge, all'ultimo comma recita come segue: "I Comuni, nei quali insistono aree urbane comprese negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497, si dotano, entro 5 anni dall'entrata in vigore della presente legge, del Piano dell'Arredo Urbano e del Colore.

La Regione agevola e promuove la formazione dei Piani dell'Arredo Urbano e del Colore."

La successiva circolare interpretativa dell'agosto '89 precisa che tali piani (arredo urbano e colore) andranno sottoposti all'esame di competenza regionale per la loro definitiva approvazione.

ESTRATTO della circolare del Presidente Regione Piemonte
BUR 27/04/1984

manutenzione straordinaria).

Si è inoltre tenuto conto dell'esigenza per gli edifici produttivi di eseguire agevolmente gli interventi di adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

A questi fini si sono individuate *specifiche disposizioni* relative agli edifici produttivi (industriali, artigianali, agricoli) e commerciali.

Un ultimo problema è costituito dalla definizione degli interventi sulle *aree scoperte*, siano esse o meno aree di pertinenza di edifici. Infatti tali interventi sono di diversa natura e difficilmente riconducibili a categorie codificate; pertanto risulta difficoltoso indicare criteri e norme univoche per la loro definizione.

Spetta agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi definire gli interventi ammissibili sulle aree scoperte e precisare l'obbligo di richiedere la concessione o l'autorizzazione, in applicazione delle disposizioni di legge.

È comunque opportuno che nell'ambito di interventi su edifici e manufatti si tenga in considerazione e si progetti in modo unitario la sistemazione dell'area di pertinenza.

1. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

1.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

«Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio» (L.R. n. 56/1977, art. 13). La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli *edifici*. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e *parziale sostituzione* delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i *caratteri originari* (1) né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2). In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i *manufatti*, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale, individuati a norma dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977.

Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

Tuttavia, ogniqualvolta gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi stabiliscano particolari prescrizioni alle quali devono attenersi gli interventi (ad esempio, relative ai caratteri delle finiture esterne degli edifici), è opportuno che siano individuate modalità procedurali atte a consentirne la verifica, quali la *comunicazione* al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione prima dell'inizio dei lavori.

Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

Opere ammesse:

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulizia delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, cobentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (3).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi*).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

1.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

«Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia (6). Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (7).

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane), o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. c). Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di

manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti. Strumenti urbanistici e regolamenti edilizi potranno stabilire un periodo di riferimento per effettuare tale raffronto (orientativamente fra tre e cinque anni).

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti a manufatti è opportuno che negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi sia espressamente richiamato l'obbligo di richiedere l'autorizzazione.

Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (8).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni (9).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G, e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (10).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (11) (12).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (11) (12) (13).

1.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

«Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (L.R. n. 56/1977, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla *conservazione* e alla *valorizzazione degli edifici* dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi. Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4/c., lett. a), della L.R. n. 56/1977, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al *rigoroso restauro statico ed architettonico* di edifici di pregio, gli altri al *recupero funzionale* di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il *risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici, ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

- *restauro conservativo*, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (14). Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Possono essere assoggettati ad interventi di *restauro* anche i *manufatti* individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti. Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24.

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi. Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

Nota procedurale

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della legge n. 10/1977. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in legge n. 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di *autorizzazione*, anziché di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto. Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (art. 7, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO.
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (15). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (15).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, contrasoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi

igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (16). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricolo) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16) (17).

Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO.
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (18).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (18).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (18).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (18). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (*integgiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, intissi, elementi architettonici e decorativi*).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo (18).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (19).

1.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

-Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti- (L.R. n. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali. Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

E quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e

carichi insediativi nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti. Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo *ristrutturazione edilizia di tipo A* - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - *ristrutturazione edilizia di tipo B* - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici". Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi (20).

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettagliati relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori, articolandoli per ambito, se necessario edificio per edificio, con particolare riguardo per quelli siti nei centri storici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

In relazione inoltre a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. È pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione dell'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

F. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici (21).

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (22).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (23).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (23) (24).

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale (25). È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili (26).

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati (27).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni (28).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (27) (29).

1.5. DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati. Qualora gli interventi di demolizione siano *preordinati alla*

verande, e l'innalzamento delle quote di imposta delle coperture, ovvero la chiusura di fienili e porticati rurali, correlati rispettivamente ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Si precisa, quindi, che la realizzazione di tali interventi è già ora consentita se negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. o P.d.F.) vi siano norme che, per edifici o ambiti, li prevedano espressamente. Per contro, è evidente che tali interventi non sono consentiti nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.

a. Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.
Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare, devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dall'art. 85, 1° comma, della L.R. n. 56/77. Si precisa che a norma dell'art. 13, 5° comma, devono comunque essere osservate le ulteriori prescrizioni contenute nel citato art. 85, 1° comma, lett. a) e b). Sino all'adozione del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nei P.R.G. formati ai sensi della L.R. n. 56/77.

b. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati precedentemente al D.M. n. 1444/1968.
Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da due varianti.

In assenza del primo o del secondo programma pluriennale di attuazione, approvato ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 56/77, dovendosi applicare le limitazioni all'attività costruttiva di cui all'art. 85, 1° comma, della stessa legge, si richiama quanto precisato al precedente punto a., per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti. Si richiama, altresì, quanto disposto dal 2° comma del citato art. 85. Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nelle varianti specifiche di cui al citato art. 83. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

c. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati successivamente al D.M. n. 1444/1968
Si ricorda che sono compresi in questa fattispecie anche i Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 56/77.
Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da due varianti.
Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, le definizioni dei tipi di intervento possono essere inserite nelle varianti specifiche che i Comuni ritengono opportuno adottare ai sensi dell'art. 83, 3° comma, della L.R. n. 56/77. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

d. Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi del Titolo III ovvero di strumenti urbanistici esecutivi approvati ai sensi del Titolo V della L.R. n. 56/77.
Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici.

Tuttavia, come già precisato, quando nel P.R.G.; ovvero nello strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, siano contenute articolazioni dei tipi di intervento e precisazioni relative agli interventi edilizi e alle opere consentite per ciascuno di essi, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, tali specificazioni continuano ad applicarsi. Ciò

in quanto esse sono state definite con riferimento alle caratteristiche del patrimonio edilizio locale e alle relative modalità di intervento valutate e decise dal Comune. Pertanto in questi casi, al fine di evitare che risultino in qualche misura alterate le previsioni degli strumenti urbanistici, i contenuti della circolare si applicano facendo salve le suddette specificazioni normative.

Nei Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi della L.R. n. 56/77, le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere recepite dai nuovi regolamenti edilizi, integrate dalle specificazioni necessarie ad adeguarle alle realtà locali. In tale occasione i Comuni valuteranno la coerenza delle nuove definizioni dei tipi di intervento con i contenuti normativi e cartografici degli strumenti urbanistici; qualora rilevino contrasti, si renderà necessario ricorrere ad una variante allo strumento urbanistico per renderne coerenti i contenuti con quelli del regolamento edilizio. È opportuno che detta variante sia adottata contemporaneamente al regolamento edilizio, al fine di assicurare il coordinamento tra i contenuti dei due strumenti.

Si intende che anche prima dell'adozione del nuovo regolamento edilizio, i Comuni, qualora lo ritengano necessario, potranno adottare una variante al P.R.G. vigente, per integrare o modificare le definizioni normative, adeguandole ai contenuti della circolare, e per individuare topograficamente, con precise indicazioni cartografiche, i tipi di intervento.

[1] Per *caratteri originari* si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

[2] Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

[3] Nella definizione è precisato che, qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

[4] Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

[5] Per *caratteri originari* si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

[6] Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, a pag. 2534.

[7] In particolare cfr. L.R. n. 56/77, art. 24, 7° comma: «Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale».

[8] Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, 7° c., della L.R. n. 56/77).

[9] Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali e alle categorie di destinazioni d'uso. Potrà essere stabilita, ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre, deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano *mancati o insufficienti* e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dimensione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili.

[10] Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni (degli edifici scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria.

L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(11) Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 308, «Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi», art. 5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia.

(12) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(13) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(14) È opportuno che i regolamenti edilizi richiamino l'obbligo che progetti relativi ad interventi su edifici di pregio siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537.

(15) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(16) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(18) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(20) Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le tipologie rurali. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali, per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione (cfr. «Elenco analitico» relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

(21) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie e alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone.

(22) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i

regolamenti edilizi devono definire tali - spazi coperti di modesta entità - precisandone i limiti dimensionali, e individuare, con puntuali prescrizioni normative a cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali opere, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione. Si precisa comunque che per le tipologie abitative tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.

(23) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare, deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(24) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(25) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali - possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture - che comunque non dovrà essere superiore a m 1 - in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

(26) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie, alle tecniche costruttive ricorrenti e alle destinazioni d'uso ammesse.

(27) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire specifiche prescrizioni da osservare nella realizzazione dei collegamenti verticali e nell'installazione degli impianti tecnologici, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici o costruttivi, escludendone, ad esempio, la realizzazione su fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico. Dovranno inoltre essere dettate norme per il mantenimento dei caratteri compositivi dei progetti.

(28) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

(29) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

ATTIVITA' DEL COMUNE A SOSTEGNO E PROMOZIONE DEL PIANO COLORE

Per favorire l'avvicinamento dei cittadini al piano colore e per facilitare la corretta e progressiva applicazione, mi sembra giusto proporre l'adozione, da parte del Comune di alcune iniziative.

A - Coordinamento tra gli assessorati per agevolare la concessione dei permessi per la ricollocazione di cartelli stradali, pubblicitari e indicatori quando posati in maniera compromettente per l'architettura dell'edificio.

B - Farsi carico, tramite il personale comunale, della rimozione e sistemazione dei cartelli di cui sopra.

C - Accordi con ENEL - SIP e Società del gas per rimuovere dalle facciate gli impianti non più in funzione.

D - Riproduzione delle cartelle colori da consegnare alle ditte applicatrici, questa fase potrebbe essere svolta con la collaborazione delle ditte produttrici di pitture. Quest'ultima collaborazione mi pare importante al fine di:

- realizzare colori identici per tutti gli utilizzatori, a quelli selezionati dal piano colore;
- con qualità affidabili (resistenze alla luce; potere coprente, manutenibilità, adesione ai vecchi supporti) e con gli effetti estetici richiesti dal piano;
- inserimento dei colori del piano nelle cartelle di produzione delle ditte al fine di agevolare il reperimento e la costanza delle qualità cromatiche e tecniche delle forniture;
- impartire istruzioni sull'uso e caratteristiche dei materiali da impiegarsi e sulle cautele da adottare nella preparazione dei fondi.

E - Accordo con banche per l'erogazione di mutui o crediti a tasso agevolato a favore dei privati che intraprenderanno il restauro cromatico delle facciate. Pubblicità e diffusione della notizia.

F - Possibilità di un parziale rimborso, da parte del Comune di una porzione degli interessi, di cui sopra, per case o ambienti di interesse storico-artistico o ambientale.

- G - Ordinanza per organizzare le opere di ritinteggiatura.
- H - Sintetica pubblicazione di un volumetto sul piano colore, contenente note sull'uso dei colori, sulle tecniche e sulle norme di applicazione e con modelli di colorazione. Tale pubblicazione potrà essere consegnata alle imprese di imbiancatura, ai professionisti o a chi altri ne faccia richiesta (prevedendo un eventuale rimborso del costo).
- I - Mostra degli elaborati del piano colore, mediante la quale far conoscere i colori ai cittadini, i modelli di colorazione, i materiali, le modalità degli interventi e i possibili finanziamenti agevolati. Lo scopo della mostra é di dare ai cittadini una rapida e sicura conoscenza del piano e delle fasi esecutive.
- L - Raccolta di documentazione tecnica relativamente alle tipologie di prodotti ammessi dalle norme del piano.
- M - Tinteggiatura di alcuni edifici significativi di proprietà comunale per mostrare alla cittadinanza l'applicazione del progetto.
- N - Si consiglia che in caso di rilascio di concessione edilizia venga specificato prima dell'inizio lavori (come avviene ad esempio per gli elaborati della legge 373) una opportuna descrizione delle opere di tinteggiatura previste per l'edificio in conformità al presente piano (predisporre eventualmente un modulo per la domanda).
- O - I lavori di tinteggiatura andranno controllati da un incaricato comunale per avviare la corretta interpretazione delle norme del piano. Per un primo periodo potrò io stesso collaborare con il tecnico comunale che poi seguirà le fasi applicative del piano.

ASPETTI DI CORREDO AL RESTAURO CROMATICO

L'aspetto del colore é strettamente connesso ad altri due problemi di carattere piú generale: quello del recupero del patrimonio edilizio esistente e quello dell'ambiente e arredo urbano.

Per quanto riguarda l'uso del colore nel recupero edilizio, si é già lungamente trattato nelle pagine precedenti: vale quindi la pena di soffermarsi sul modo di intendere il colore degli edifici come uno dei temi che concorrono alla qualificazione della scena urbana.

L'attenzione al problema delle tinteggiature non costituisce lo scopo conclusivo dell'intervento sul singolo edificio, ma di contro vuole tentare una pianificazione piú generale dello "effetto città".

E' evidente che se le facciate si propongono come una quinta continua definenti la scena urbana, l'aspetto colore assume un ruolo importante e non secondario alla qualificazione formale dello spazio. Pertanto si ritiene doveroso accennare ad altri aspetti che, con il restauro cromatico, possono risultare utili per le valutazioni che l'Amministrazione Comunale vorrà fare per il recupero del proprio ambiente costruito. Questi problemi esulano dagli obiettivi di questo lavoro, ma potranno costituire lo spunto per future osservazioni.

In molti casi le facciate sono invase da fili o sostegni per vecchi impianti elettrici o altro ormai in disuso, e in alcuni casi anche da cartelli stradali posati in posizioni tali da compromettere la visione di particolari architettonici.

La pavimentazione di alcuni vicoli, portici e marciapiedi, andrebbe riconsiderata al fine di ottenere una migliore percezione dell'ambiente e che potrebbe scaturire dal restauro cromatico.

Per gli stessi obiettivi uguale attenzione andrebbe posta alle caratteristiche illuminotecniche e formali degli apparecchi illuminanti delle vie pubbliche. Questi problemi non sono stati affrontati, per precisi limiti nell'incarico, in questo studio. E' comunque facile comprendere come urgente ed importante sia una risoluzione per una corretta progettazione dell'immagine cittadina.

Si può concludere affermando che il progetto del colore può essere solo un primo passo verso quei progetti oggi definiti come Arredo Urbano, non inteso come semplice posa di attrezzature per la città ma bensì come una più vasta proposta di una migliore qualità ambientale.

APPLICAZIONE

Per l'applicazione del piano del colore si propongono due linee di intervento:

- A) una collaborazione con le ditte fornitrici di prodotti vernicianti mediante l'istituzione di una cartella colori che potrà essere adottata dalle aziende che forniranno prodotti conformi alle richieste del piano.
- B) Repertorio delle imprese applicatrici che si impegnino al rispetto delle norme e delle caratteristiche dei materiali presenti in questo Piano

A) DITTE PRODUTTRICI ADERENTI AL PIANO COLORE

La proposta prevede la collaborazione con ditte produttrici di pitture poiché si impegnino, a riprodurre i colori ed i materiali previsti nel piano. Le aziende produttrici forniranno alcune cartelle colori, con i toni di progetto, alla Amministrazione Comunale che le potrà distribuire agli applicatori locali. Le aziende produttrici, che accetteranno di riprodurre la cartella colori del piano, si impegneranno a fornire i prodotti vernicianti con le caratteristiche corrispondenti alle richieste contenute in questo progetto. La partecipazione al repertorio è aperta a qualsiasi ditta ne faccia richiesta e che si impegni con le garanzie sopra elencate. La proposta della collaborazione così concepita è tesa a favorire il reperimento costante dei materiali e dei colori previsti dal piano.

B) REPERTORIO DELLE DITTE APPLICATRICI ADERENTI AL PIANO COLORE

La proposta prevede di istituire presso l'Ufficio tecnico comunale un repertorio di ditte che si impegnino, con sottoscrizione di apposite lettere di adesione, a rispettare le indicazioni, i colori, i metodi di applicazione contenuti nel piano. Si impegnino inoltre ad usare i materiali e le tecniche consigliate. Al fine di incentivare l'avvicinamento dei cittadini alla parte esecutiva del progetto e per evitarne sleali concorrenze tra le ditte applicatrici, che si rifletterebero sulla qualità dei lavori eseguiti, si propone che le

aziende concordino, con l'Ufficio tecnico comunale, un listino prezzi unificato, soggetto a verifiche e rivalutazioni periodiche secondo analisi condotte dall'Ufficio tecnico comunale.

Le ditte applicatrici si impegneranno: a non superare il listino concordato; a concedere garanzie sulla qualità del lavoro eseguito e a rifare, a loro spese eventuali opere eseguite in difformità alle disposizioni del piano colore.

L'iscrizione al repertorio é aperta a tutte le ditte che siano regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A..

LA NORMATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I ASPETTI GENERALI

art. 1 - Il presente piano organizza e stabilisce le norme e le procedure da seguire per la tinteggiatura degli edifici ricadenti nelle porzioni del territorio del Comune di Baveno indicate nelle planimetrie allegate. Sono inoltre soggette al piano colore anche tutte quelle costruzioni storiche, fuori dal perimetro del piano, edificate anteriormente al 1940.

art. 2 - Compongono il presente piano, e ne fanno parte integrante, i seguenti elaborati:

- R 1 AREA GEOGRAFICA
- R 2 AREA D'INTERVENTO
- R 3 ELEMENTI CARATTERIZZANTI (I- Baveno capoluogo; II- frazioni)
- R 4 PREESISTENZE CROMATICHE (I- Baveno capoluogo; II- frazioni)
- R 5 ACCOSTAMENTI CROMATICI RILEVATI
- R 6 DISTRIBUZIONE COLORI PER ELEMENTI ARCHITETTONICI
- R 7 DISTRIBUZIONE COLORI PER LEGNI E FERRI
- R 8 SCHEDE DI RILIEVO
- R 9 RICERCA ARCHIVISTICA
- R 10 RICERCA BIBLIOGRAFICA E ICONOGRAFICA
- R 11 ELEMENTI DELLA FACCIATA
- R 12 SCHEDATURA AFFRESCHI

- P 1 RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE
- P 2 TAVOLOZZA COLORI
- P 3 CARTELLA COLORI PER LEGNI E FERRI
- P 4 RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DEI COLORI PER LE FACCIATE
LUNGO LAGO (I- Baveno; II- Feriolo)
- P 5 CARTELLA BOZZETTI.

CAPO II PRESCRIZIONI OPERATIVE GENERALI

art. 3 - Tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura di facciata verso vie, piazze e cortili, androni e scale e muri di cinta e cappelle votive sono soggetti a regolare domanda. Tale domanda, indirizzata al sig. Sindaco di Baveno dovrà essere inviata prima di qualsiasi intervento inerente la tinteggiatura e dovrà essere accompagnata da un numero di foto a colori, sufficiente a comprendere la situazione dell'edificio, oggetto della domanda, e del suo immediato intorno.

art. 4 - In base a tale domanda, il tecnico incaricato dal comune potrà effettuare un sopralluogo per rilevare tracce di colorazioni esistenti e potrà durante il corso dei lavori, svolgere dei controlli per verificare la rispondenza degli stessi alle scelte del piano colore.

art. 5 - Il progetto di ripristino e di colorazione della facciata può essere proposto anche dal cittadino, motivando e documentando le scelte sulla base dei criteri e delle tavole del piano ed eventualmente proponendo nuovi modelli in base a documenti storicamente probanti.

art. 6 - Il progetto di colorazione di un edificio, vincolato dalla Soprintendenza ai monumenti, comprenderà anche la colorazione degli edifici adiacenti e dovrà ottenere anche il parere della suddetta Soprintendenza.

art. 7 - Il tecnico comunale avrà facoltà di chiedere, per l'approvazione definitiva, che le tinte siano campionate sulla facciata in posizione opportuna per valutarne la validità.

art. 8 - La ditta esecutrice dei lavori, dovrà rispettare quanto previsto dal piano colore di Baveno.

A giudizio insindacabile dell'ufficio tecnico comunale, i lavori eseguiti in difformità alle norme del piano dovranno essere rifatti, in modo conforme, a spese della ditta che li ha eseguiti.

art. 9 - E' indispensabile prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici consolidare o ricostruire quelle parti di intonaco, cornici o lesene, che risultino deteriorate.

art. 10 - E' fatto obbligo, procedendo alla tinteggiatura dell'edificio, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimuovendo tutte quelle parti di impianti non più in uso, comprese le vecchie mensole o staffe delle linee elettriche o telefoniche.

E' fatto divieto di posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi (salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza).

CAPO III INTERVENTI CROMATICI E DECORATIVI

art. 11 - Con riferimento alla cartografia R4 gli edifici sono classificati come segue:

CON PREESISTENZE CROMATICHE sono indicati tutti quegli edifici per i quali a seguito di rilievi diretti o d'archivio si sia stabilita una preesistenza di colore certa. I colori rilevati sono indicati in cartografia divisi per:

FONDO: con i colori dei piani della facciata

ZOCCOLO: con i colori delle zoccolature e degli eventuali basamenti

CORNICI: con i colori delle modanature sia a rilievo che dipinte

Per questi edifici nel caso di ritinteggiatura bisognerà ripristinare i colori delle preesistenze.

EDIFICI RITINTEGGIATI IN MODO LIBERO sono quegli edifici che pur presentando caratteri storici sono stati ritinteggiati con colorazioni ritenute non idonee. Pertanto i colori attualmente in opera non sono ritenuti probanti e andranno ritinteggiati in aderenza alle successive norme del piano.

EDIFICI CHE HANNO SUBITO CONSISTENTI MODIFICHE sono quelle costruzioni che hanno subito importanti trasformazioni edilizie dell'impianto originario. Pertanto i colori attuali, o anche rilevabili, non sono da ritenersi probanti e quindi, in caso di ritinteggiatura, dovranno adeguarsi alle successive norme del piano.

EDIFICI CON SUPERFICIE AL PLASTICO A RILIEVO sono quegli edifici in cui l'applicazione di intonaci plastici ha modificato l'aspetto superficiale degli intonaci originari. In questi casi é prevista la rimozione del plastico ed il ripristino di un intonaco liscio ed il tinteggio secondo le norme del piano. Solo nei casi in cui sia stabilita l'impossibilità di procedere alla rimozione dell'intonaco plastico é

prevista una rasatura superficiale per riproporre un effetto di intonaco liscio.

EDIFICI CON SUPERFICIE IN INTONACO NATURALE. Quegli edifici o porzioni di edifici, che presentano intonaci trattati per essere lasciati con il loro aspetto naturale non andranno tinteggiati.

Per questi casi é prevista semplice pulitura od eventuale protezione con prodotti trasparenti a base di silossano, non ingiallenti, non pellicolanti ed in grado di non modificare la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

EDIFICI IN PIETRA Per le costruzioni, o parte di esse, che impiegano elementi in pietra nel colore naturale é fatto divieto del loro tinteggio. Si prevede la sola pulizia delle superfici.

EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE Sono le costruzioni di nuovo impianto presenti all'interno dell'area storica.

Per questi edifici é prevista la tinteggiatura con i colori della cartella del piano, preferibilmente in toni chiari, in grado di coordinarsi con le abitazioni circostanti.

ZOCOLATURE ESTRANEE AI MODELLI TRADIZIONALI. In alcuni edifici sono presenti materiali aggiunti in epoca recente, in particolare nel caso delle zocolature degli edifici, che ne contribuiscono ad alterare la composizione della facciata. In questi casi é prevista la rimozione del materiale o della finitura ed il ripristino dell'intonaco o la ricostruzione di un modello confacente la tradizione.

EDIFICI DI RILEVANTE PREGIO ARCHITETTONICO Qui sono compresi tutti quegli edifici classificati d'interesse architettonico dal piano regolatore; sono comunque ritenuti d'interesse architettonico in virtù della loro posizione strategica per l'immagine urbana, tutti gli edifici di via della Vittoria, piazza Dante, piazza IV Novembre, corso Garibaldi a Baveno e quelli frontelago a Feriolo.

art. 12 - La coloritura monocromatica é ammessa solo per edifici privi di rilievi o per edifici fortemente anomali di cui tale colorazione può attenuare l'irregolarità. Sarà bene prestare attenzione affinché vi sia sufficiente varietà di trattamenti monocromatici per edifici determinanti cortine edilizie continue.

art. 13 - La colorazione policroma é di massima obbligatoria per tutti gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (basamenti, lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto). La colorazione dovrà essere tale da dare risalto all'andamento delle facciate.

art. 14 - Dovranno essere ripristinati tutti i graffiti, gli affreschi, le decorazioni, le cornici e gli effetti trompe-l'oeil esistenti. Qualora non si sia in grado di intervenire con corretti metodi di restauro sui tipi sopra elencati sarà preferibile lasciarli a vista nelle condizioni del ritrovamento. In questi casi é obbligatorio chiedere il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale che valuterà l'effettiva impossibilità od onerosità del restauro e darà i migliori consigli per l'esecuzione dei lavori.

art. 15 - In presenza di più immobili adiacenti é necessario evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura. Pertanto qualora presentino caratteri architettonici distinti dovranno essere distinti anche cromaticamente. Al contrario per uno stesso edificio, anche se appartenente a più proprietari, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio il solo contorno di un negozio, ma si dovrà procedere in modo completo ed omogeneo.

art. 16 - E' vietato tinteggiare paramenti lapidei o in cotto a vista, per i quali andranno ripuliti o ripristinati quando necessario.

art. 17 - La zoccolatura e le decorazioni costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, quando tinteggiate dovranno riprendere le tonalità della pietra locale.

art. 18 - E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi impedimenti di carattere tecnico e/o economico secondo una valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, di obbligare alla rimozione di materiali o finiture aggiunte in epoca recente quando in conflitto con la configurazione formale ed architettonica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

art. 19 - L'intervento di sistemazione dovrà avere cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documento dell'evoluzione strutturale e funzionale dell'edificio.

art. 20 - Le iscrizioni, indicanti arti e mestieri, dipinte sugli intonaci andranno preventivamente autorizzate dall'Ufficio Tecnico e dovranno essere eseguite contestualmente alla tinteggiatura dell'edificio, qualora questo si presenti in scarso stato di conservazione cromatica.

art. 21 - Ogni edificio deve essere provvisto di zoccolo, con una altezza minima di 40 cm. e massima di 70 cm. realizzato a rilievo secondo modelli tradizionali o dipinto. Le zoccolature comunque eseguite non dovranno occupare il suolo pubblico. Altezze maggiori sono ammesse previo parere dell'Ufficio Tecnico solo per particolari ragioni di prospetto.

art. 22 - E' vietato sporcare i muri con scritte o affissioni fuori dagli spazi previsti dal Comune. I trasgressori saranno puniti con un'ammenda pari a lire 500.000 e obbligati al pagamento delle spese per il ripristino delle facciate eventualmente danneggiate.

art. 23 - I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti esterni e i fronti interni, nonché i pilastri e i soffitti dei

porticati, le pareti degli anditi, degli atrii, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune in genere riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi e alle vernici. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rinnovo dell'intonaco della tinta di quelle case che per il loro stato fossero causa di deturpamento. A tale scopo verrà notificata ai proprietari un'intimazione individuale stabilendo in essa il periodo di tempo per l'esecuzione del lavoro, decorso il quale si procederà come per legge.

art. 24 - Nella scelta delle tinte da assegnare agli edifici si opererà come segue:

** Gli edifici individuati nelle cartografie R4 con preesistenze cromatiche accertate andranno riproposti conformemente al rilievo.

** Nel caso di ritrovamento di tracce originarie certe di coloritura, mediante rilievo, saggi stratigrafici o ricerche d'archivio ci si atterrà al colore rilevato.

** Nei casi di edifici ricadenti tra quelli raffigurati nei progetti esecutivi di cui ai bozzetti a colori dell'allegato P5 ci si atterrà alle colorazioni imposte.

** Per gli edifici rappresentati nella tavola P4 con i soli piani di fondo si utilizzerà il colore imposto per i fondi facciata operando gli abbinamenti cromatici per gli altri elementi consultando la tavola R5 degli accostamenti cromatici rilevati.

** Negli altri casi si opererà riferendosi alle case con preesistenze cromatiche più vicine, o ad edifici già tinteggiati conformemente al piano, scegliendo un tono di colore compreso nelle famiglie cromatiche adiacenti a quello delle case di riferimento. Stabilito così il piano di fondo si determineranno i colori dei risalti in analogia con i modelli cromatici analoghi accertati e/o con la tavola degli accostamenti

cromatici rilevati (R5). L'obiettivo della procedura é assicurare principalmente l'uso di colori rilevati dell'edilizia storica, e una varietà di trattamenti delle facciate conseguenti, e mantenendo nel contempo, un coordinamento cromatico tra gli edifici cittadini.

** Per gli edifici di recente edificazione, compresi nel perimetro del piano, si opererà definendo di preferenza toni chiari, compresi nella tavolozza colori, fermo restando le esigenze di coordinamento cromatico con gli edifici dell'intorno.

art. 25 - Per la verniciatura degli infissi, dei sistemi oscuranti e delle opere in ferro si definiranno i colori scegliendoli esclusivamente tra quelli delle gamme cromatiche dell'allegato P3 Cartella Colori per legni e ferri, in accordo con i tinteggi della facciata. Il colore dell'infisso di norma andrà distinto da quello dell'oscurante.

art. 26 - Gli edifici di tipo "A" classificati di importanza architettonica o cromatica andranno tinteggiati esclusivamente con tinte a base di calce e nel caso vengano impiegati intonaci colorati dovranno essere anch'essi a base di calce, secondo le istruzioni contenute nel capitolo dedicato ai MATERIALI DA IMPIEGARE. Negli altri casi, pur essendo preferibile, per gli edifici che abbiano conservato prospetti storici, il tinteggio a base di calce é ammesso l'uso di tinte ai puri silicati o acriliche a velatura (vedi anche capitolo MATERIALI DA IMPIEGARE).

CAPO IV MATERIALI, TRATTAMENTI E SUPERFICI

art. 27 - Intonaci. L'intervento di risanamento dei fronti edilizi dovrà privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta di calce; le eventuali integrazioni andranno realizzate con interventi in analogia a quelle degli intonaci conservati.

** Nel caso di sostituzione totale degli intonaci, dovranno realizzarsi intonaci a finitura superficiale frattazzata fine o a stabilitura ed in grado di conservare una buona traspirabilità alle murature.

** Si potranno impiegare intonaci colorati in massa, purché rispondenti ai colori della cartella e a base di calce o di puri silicati (secondo le prescrizioni di cui al capitolo MATERIALI DA IMPIEGARE).

** Quando la rimozione dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale e di interesse storico, il progetto di riassetto della facciata ne prevederà la conservazione a vista in modo tale da rendere leggibile l'evoluzione strutturale subita dall'edificio.

** Non sono ammessi intonaci plastici né lisci né a rilievo.

art. 28 - Pietre e paramenti a vista

** Sulle opere in pietra è vietata la tinteggiatura.

Le superfici in pietra andranno ripulite mediante sabbiatura, qualora non presentino lavorazioni superficiali che possano essere compromesse dall'azione meccanica del processo di sabbiatura, oppure con acqua nebulizzata a pressione con l'aggiunta di specifici detergenti chimici, qualora sia necessaria un'azione che non modifichi le superfici.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere l'uso delle tecniche ritenute più idonee ad ogni caso.

Sulle pietre ripulite sarà possibile la protezione mediante l'impregnazione con prodotti a base di silossano, purché trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

** E' altresì vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

** Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al piano terra in corrispondenza dei negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco nei modi descritti nell'art. 27.

Tale disposizione non si applica laddove il rivestimento della facciata costituisca elemento originario degli edifici.

art. 29 - Tinteggiatura.

Non sono ammesse pitture plastiche, al quarzo o acriliche a toni piatti ed uniformi.

Le pitture da impiegare dovranno essere opache, di aspetto non uniforme con effetti morbidi e patinati ed in grado di assicurare una buona permeabilità al vapore acqueo del supporto.

Sono quindi ammesse, secondo i casi già descritti nell'art. 26 e nel capitolo MATERIALI DA IMPIEGARE:

- * pitture tradizionali a calce e terre coloranti;
- * pitture a base di calce e modificanti reologici;
- * pitture ai silicati minerali rispondenti alla norma DIN 18363;
- * pitture acriliche a velatura

art. 30 - Serramenti.

Nella verniciatura dei serramenti e dei sistemi oscuranti ci si attenga ai colori della cartella P3 impiegando smalti di aspetto opaco o satinato.

Si raccomanda la conservazione dei portoni d'accesso al piano terreno e quando questi impieghino essenze tradizionali se ne prescrive la pulizia e la protezione con essenza in vista.

Nel caso della sostituzione degli infissi si prescrive l'equivalenza formale e cromatica con i modelli tradizionali sostituiti.

Si consiglia di conservare la divisione orizzontale delle ante finestre al fine di evitare un'accentuata verticalità del vano, nonché l'adozione di montanti e traversi di sagomatura stretta.

Dal punto di vista cromatico non sono ammessi legni chiari a vista ed essenze estranee alla tradizione.

Sono da preferirsi infissi verniciati con i colori della cartella P3 benché tollerati i legni naturali purché impregnati in tono scuro.

Nel caso di impiego di infissi in alluminio o P.V.C. sono ammissibili purché riprendano le sagome tradizionali ed i colori del piano in rispetto ai concetti di equivalenza formale e cromatica.

Negli edifici di tipo "A" si impiegheranno solo infissi in legno.

art. 31 - Inferriate.

Per le opere in ferro sono possibili le sole verniciature nei toni della cartella P3.

Non sono ammesse introduzioni di grate, recinzioni, parapetti in alluminio o conglomerati cementizi.

art. 32 - Elementi accessori.

* Nella sistemazione funzionale del fabbricato l'installazione di campanelli e citofoni avverrà preferibilmente nella "spalla" interna del vano porta; essi saranno realizzati in materiali consoni rispetto alla tradizione e all'immagine della città storica.

* Canali di gronda e pluviali saranno realizzati in rame naturale, qualora si impieghino altri materiali, questi saranno verniciati in colori

scuri riferiti alla selezione delle tinte micacee comprese nella cartella
P3.

CAPO V AUTORIZZAZIONI

art. 33 - La domanda di tinteggiatura dell'edificio, o del rinnovo o sostituzione di parte delle finiture dello stesso é soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e va presentata in duplice copia nella seguente forma: domanda indirizzata al Sig. Sindaco, una copia in carta legale ed un'altra in carta semplice con generalità del richiedente, localizzazione dell'edificio, descrizione delle opere.

La domanda deve essere inoltre corredata da un numero sufficiente di fotografie a colori per la composizione del lavoro da eseguire e degli edifici intorno. Infine, nel caso di edifici di tipo "A" o classificati di interesse architettonico/cromatico, quando richiesto dall'Ufficio Tecnico, si allegnerà un bozzetto rappresentante la distribuzione dei colori in facciata e si indicheranno le tinte con riferimento ai numeri della tavolozza colori.

art. 34 - I lavori eseguiti, dopo l'entrata in vigore del presente piano, senza regolare autorizzazione saranno sospesi ed il loro esecutore e il proprietario dell'edificio denunciati alle autorità competenti secondo le norme di legge. Inoltre i lavori, seppur regolarmente autorizzati, eseguiti in difformità alle norme ed ai colori del piano andranno immediatamente rifatti a spese del loro esecutore.

art. 35 - Il presente piano del colore può essere modificato nelle tinte e nei criteri compositivi, su parere unanime dell'Amministrazione Comunale, quando la pratica applicativa e gli approfondimenti successivi portassero al superamento dello stesso.

INDICE

OBIETTIVI

PERCHE' UN PIANO DI COLORAZIONE?

IL COLORE NELL'EDILIZIA STORICA

IL METODO DI RICERCA

BREVI NOTIZIE STORICHE

AREA DELL'INTERVENTO

RILIEVO E SCHEDATURA

LA CLASSIFICAZIONE DEL COLORE

N.C.S. - IL SISTEMA NATURALE DEI COLORI

ARTICOLAZIONE DELL'INDICE N.C.S.

I COLORI N.C.S. NEI DIVERSI MATERIALI

RICERCA ARCHIVISTICA

ELENCO COLORI RILEVATI DAI DOCUMENTI D'ARCHIVIO

ESEMPI DI METODI DI RITINTEGGIATURA

ANALISI DEI DATI RILEVATI

R1 area geografica

R2 area dell'intervento

R3 elementi caratterizzanti (I - Baveno; II - frazioni)

R4 censimento delle preesistenze (I - Baveno; II - frazioni)

R5 accostamenti cromatici rilevati

R6 distribuzione dei colori rispetto agli elementi architettonici

R7 distribuzione dei colori per serramenti e ferri

R8 schede di rilievo

R9 ricerca d'archivio

R10 ricerca bibliografica e iconografica

R11 rilievo fotografico degli elementi della facciata

R12 schedatura degli affreschi

ABACO DEGLI ELEMENTI DI FACCIATA

I MATERIALI DELLA FACCIATA

I MATERIALI ORIGINARI

DETERIORAMENTO: CAUSE ED EFFETTI

LE TECNICHE D'INTERVENTO: I MATERIALI DA IMPIEGARE

- P2 LA TAVOLOZZA DEI COLORI
- L'USO DELLA TAVOLOZZA COLORI
- P3 CARTELLA COLORI PER LEGNI E FERRI
- P4 RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DEI COLORI PER LE FACCIATE
LUNGO LAGO
- P5 APPLICAZIONE DEL PROGETTO: I BOZZETTI A COLORI DEI PROSPETTI
IL COLORE E LA LEGISLAZIONE
ATTIVITA' DEL COMUNE A SOSTEGNO E PROMOZIONE DEL PIANO COLORE
ASPETTI DI CORREDO AL RESTAURO CROMATICO
APPLICAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATI

- R1 AREA GEOGRAFICA
- R2 AREA DI INTERVENTO
- R3 ELEMENTI CARATTERIZZANTI (I - Baveno capoluogo; II - frazioni)
- R4 PREESISTENZE CROMATICHE (I - Baveno capoluogo; II - frazioni)
- R5 ACCOSTAMENTI CROMATICI
- R6 DISTRIBUZIONE DEI COLORI PER ELEMENTI ARCHITETTONICI
- R7 DISTRIBUZIONE DEI COLORI PER LEGNI E FERRI
- R8 SCHEDE DI RILIEVO
- R9 RICERCA ARCHIVISTICA
- R10 RICERCA BIBLIOGRAFICA E ICONOGRAFICA
- R11 ELEMENTI DELLA FACCIATA
- R12 SCHEDATURA AFFRESCHI

- P1 RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE
- P2 TAVOLOZZA COLORI
- P3 CARTELLA COLORI
- P4 RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DEI COLORI PER LE FACCIATE
LUNGO LAGO
- P5 CARTELLA BOZZETTI